

2020年4月民法(債権法)改正に伴う 不動産賃貸業への影響について

【改正のポイント】

～個人保証人の主な改正点について～

個人保証の極度額設定

- ・最大限度額を契約書で定めなければ保証契約は無効となる

賃借人の説明義務

- ・賃借人は自らの財産状況について個人保証人に説明をしなければならない
尚、賃貸人が財産状況等の虚偽説明を知り、知ることができたときは、
個人保証人は保証契約を取り消すことができる

賃貸人の説明義務

- ・保証人から家賃支払状況等を要求された場合に説明する義務が新設された
- ・賃料滞納分の分割返済等で不履行が発生した場合に説明する義務が新設された

個人保証人の保証範囲

- ・賃借人の死亡により個人保証人の元本は確定する

～主な明文化事項～

原状回復義務

- ・賃借人が通常の損耗について原状回復義務を負わないと明記

賃借人の修繕権限

- ・賃貸人が相当期間内に必要な修繕をせず、急迫な事情があるとき、
賃借人は修繕ができることを明文化

SFビルサポート個別セミナー開催

下記の中から好きな内容をカスタマイズ頂き、個別セミナー(無料)を
ビルオーナー様向けにお伺いして実施させて頂いております。

- ◆民法改正のポイント～不動産賃貸への影響～
- ◆入居審査のポイント～企業のココを見る～
- ◆機関保証ご案内～滞納保証システムの概要～

お問合せは、営業担当(片嶋・猪瀬)・企画担当(山口)まで
お問い合わせ先: 03-6891-2020 アドレス: info_sfbs@sfbs.co.jp

個別セミナーのご案内
ホームページQRコード



民法改正による貸主様視点の SFビルサポート保証と個人保証の相違点

※赤文字・・メリット、青文字・・デメリット

項目	SFビルサポート	個人保証
保証限度額	<ul style="list-style-type: none"> ・月額賃料共益費固定の18ヶ月分 ・月額賃料18ヶ月分の範囲内であれば賃料の増減で限度額も変更になる 	<ul style="list-style-type: none"> ・限度額は双方の合意で決まる。 ・ただし、当初決めた限度額は賃料が増加しても増額できない
保証期間	<ul style="list-style-type: none"> ・入居から退去まで 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居から退去まで ・ただし、保証人の死亡・破産・強制執行・担保権実行で保証は終了(元本確定)
保証範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・違約金は対象外 	<ul style="list-style-type: none"> ・極度額の範囲で借入人の債務全額保証
保証意思確認	<ul style="list-style-type: none"> ・保証会社につき貸主側から意思確認の必要はない 	<ul style="list-style-type: none"> ・面前自署等で保証意思確認を厳格に行う必要があるか？
保証能力	<ul style="list-style-type: none"> ・出資先(親会社)や決算書を入手することで財務内容の確認は可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・与信に係る情報が少なく、全体の信用力を確認することが困難な場合が多い
借入人の説明義務	<ul style="list-style-type: none"> ・必要なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・借入人は財産状況を個人保証人に正確に開示する義務がある。 ・虚偽説明を貸主が知り、知ることができたと判断された場合、個人保証契約は取り消せる
貸主の説明義務	<ul style="list-style-type: none"> ・法的な制限はない 	<ul style="list-style-type: none"> ・借入人の賃料支払い状況について開示する義務がある。 ・賃料の分割支払等で期限の利益を喪失した場合の報告義務がある
経過措置	<ul style="list-style-type: none"> ・民法(債権法)改正対象外 	<ul style="list-style-type: none"> ・契約内容や更新等の手続きにより適応が異なる ・新法の変更要請が発生する可能性がある

